

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Coördinatieregeling versnelling woningbouw
Datum:	17 oktober 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1666
Informant:	Jeffrey Langejans <a href="mailto:j.langejans@dalfsen.nl">j.langejans@dalfsen.nl</a> (0529) 43 89 64

### **Voorstel:**

1. De gemeentelijke Coördinatieregeling als bedoeld in de artikelen 3.30 en verder van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor de voorbereiding en bekendmaking van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen die benodigd zijn voor het realiseren van woningbouw in de uitbreidingslocaties Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg, alsmede voor overige op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten.
2. Dit besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

### **Inleiding:**

Vanuit het project flexibele huisvesting wordt er ten behoeve van de gewenste woningbouwversnelling momenteel hard gewerkt aan dat wat nodig is om op een aantal locaties binnen de gemeente zo snel mogelijk te komen tot de bouw van woningen. Hieronder ook begrepen de locaties Oosterdalfsen Noord in Dalfsen en Waterinkweg in Lemelerveld.

Binnen deze twee uitbreidingslocaties is plek gevonden voor de inpassing van (extra) sociale huurwoningen. Overigens gaat het hier niet om tijdelijke woningen, maar om permanente woningen met de intentie deze versneld te gaan bouwen. Om de daadwerkelijke bouw en bewoning van deze woningen te bespoedigen is onderzocht op welke wijze het proces hiertoe kan worden versneld.

In relatie tot de benodigde planologische procedures is geconcludeerd dat het vanwege procedurele aspecten niet verstandig is om voor deze twee ontwikkelingen (flexibele huisvesting) een afzonderlijke procedure te doorlopen. Weliswaar zou er dan kunnen worden gekozen voor een (theoretisch) kortere procedure, maar deze zou dan naar grote waarschijnlijkheid gaan overlappen met de bestemmingsplanprocedures die dit najaar in procedure zouden moeten gaan voor de twee uitbreidingslocaties als geheel. Dit brengt potentieel juridische complicaties met zich mee. De mogelijke oplossing voor versnelling is gevonden in de toepassing van de zogenoemde coördinatie-regeling.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatie-regeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, zoals een bestemmingsplan en bouwaanvraag voor een woninginitiatief, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

In dit specifieke geval zou het gaan om de coördinatie van de bedoelde bestemmingsplannen (Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg) met de bouwaanvraag voor de bedoelde woningen in het kader van het project flexibele huisvesting. Zodoende is er na afloop van de bestemmingsplanprocedure geen afzonderlijke omgevingsvergunningsprocedure voor het bouwen meer noodzakelijk met de bijbehorende bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Hiermee kan er in de RO procedure een tijdswinst worden behaald. Het is dan ook de bedoeling dat na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan en bouwvergunning daadwerkelijk zo snel mogelijk wordt gestart met de bouw van de betreffende woningen. Hiermee ontstaan er tijdelijk, tot verdere realisatie van de overige woningbouw binnen deze uitbreidingsgebieden, 'plukjes' woningen binnen deze gebieden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou mogelijk een ander beginpunt kunnen worden gekozen. Tegelijkertijd moet er ergens begonnen worden en wegen in dit geval de voordelen op tegen de nadelen.

Voordat de coördinatie-regeling kan worden toegepast moet de gemeenteraad eerst een coördinatiebesluit nemen voor een specifiek besluit of over een categorie van besluiten waarvoor zij deze wil toepassen.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Verkorting van de proceduretijd*

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerp-besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

### 1.2 Woningbouwversnelling

Door inkorting van de proceduretijd kunnen de woningen sneller worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de gewenste en noodzakelijke woningbouwversnelling.

#### **Kanttekeningen en risico's**

Een potentieel risico is dat er slechts bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwaanvraag en het bestemmingsplan hierdoor onnodig vertraagd. In dit geval wordt de kans hierop als uiterst klein ingeschat omdat de bouwaanvraag in overeenstemming zal zijn met de vastgestelde/vast te stellen stedenbouwkundige visies voor de betreffende gebieden. De verwachting is dat er juist op de inhoud van het bestemmingsplan eventueel bezwaar zal worden gemaakt, wat ook zonder coördinatieregeling het geval zou zijn geweest.

Een ander potentieel risico is dat er slechts bezwaar wordt gemaakt tegen een ander deel van het bestemmingsplan dan waar de bedoelde woningen zijn beoogd. In dat geval zou het mogelijk gunstiger zijn geweest om wel afzonderlijke procedures op te starten voor de beoogde woningen. Dit is echter moeilijk in te schatten.

Ten slotte is de daadwerkelijke uitvoering van de coördinatieregeling afhankelijk van meerdere factoren. De bestemmingsplannen moeten tijdig compleet en getoetst zijn. Hier zijn wij momenteel intern mee bezig. Verwacht wordt dat dit haalbaar is. Hetzelfde geldt voor de bouwaanvragen waar woonstichting Vechthorst in samenwerking met een bouwpartij momenteel mee aan de slag is. Indien één van de schakels niet tijdig kan leveren dan is toepassing van de regeling niet meer mogelijk. Het potentieel meest waarschijnlijke scenario in deze is dat de bouwstukken niet tijdig worden ingediend en/of getoetst/goedgekeurd zijn. De bouwaanvraag kan dan niet tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage, terwijl het bestemmingsplan wel ter inzage moet voor 1 januari 2023 in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Alle partijen zijn echter aan het werk om dit scenario te voorkomen.

#### **Alternatieven:**

De coördinatieregeling wordt niet toegepast. Het directe gevolg is dat er hoe dan ook één of meerdere extra procedurestappen doorlopen moeten worden.

De meeste simpele alternatieve variant is dat de bestemmingsplanprocedures op de reguliere wijze worden doorlopen. Naderhand wordt zoals gebruikelijk een bouwaanvraag ingediend, waarbij dan wel weer bezwaar- en beroepsmogelijkheden bestaan. Dit leidt niet tot versnelling.

Het andere alternatief is dat er voor beide locaties naast de bestemmingsplanprocedure een afzonderlijke ro procedure wordt opgestart die formeel gezien sneller kan worden afgerond dan een bestemmingsplanprocedure. De nieuwe bestemmingsplannen komen hier vervolgens weer overheen te liggen. Nadeel is dat er naast het opstarten van extra procedures, met alle stukken die hiervoor moeten worden opgesteld, ook kans is dat deze procedures elkaar op een ongunstige manier gaan kruisen. Omdat de bestemmingsplanprocedures dit najaar al gaan worden opgestart, en hiervoor al vergevorderde voorbereidingen zijn getroffen, is dit geen logisch alternatief.

#### **Financiële consequenties:**

Door procedures samen te voegen is er sprake van een voordeel omdat er minder stukken geproduceerd hoeven te worden. Er zijn hierdoor minder ambtelijke uren benodigd. Tegelijkertijd zal het bouw- en woonrijp maken, aansluiting riolering etc, afhankelijk van het verloop van de procedures, gefaseerd plaatsvinden. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot meerkosten. Deze kosten worden momenteel nog in beeld gebracht.

#### **Communicatie:**

De bekendmaking van het coördinatiebesluit dient te geschieden door kennisgeving van het besluit in een van overheidswege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op andere geschikte wijze. Kortom op de gebruikelijke wijze.

Voor wat betreft het versneld realiseren van de sociale huurwoningen op de desbetreffende locaties zal dit, per locatie afzonderlijk, gecommuniceerd worden met de omgeving. Dit zal worden meegenomen in de eerstvolgende nieuwsbrieven.

**Vervolg:**

Nadat de gemeenteraad het coördinatiebesluit heeft genomen worden de desbetreffende bestemmingsplannen inclusief bouwaanvragen zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze inzageperiode kunnen er bezwaren tegen de plannen, of delen van de plannen, kenbaar worden gemaakt. In die zin volgt het reguliere proces van een bestemmingsplanprocedure.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

gemeentesecretaris/alg. directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023, nummer 1666;

overwegende dat:

- er grote behoefte is aan de snelle realisatie van meer woningen;
- er binnen de projectlocaties Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg ruimte is gevonden voor de realisatie van (extra) sociale huurwoningen;
- er ten behoeve van deze twee uitbreidingslocaties momenteel bestemmingsplanprocedures worden voorbereidt;
- Woonstichting Vechthorst en de gemeente Dalfsen de bedoelde sociale huurwoningen zo snel mogelijk willen realiseren;
- toepassing van de coördinatieregeling kan leiden tot een potentiële tijdswinst in de benodigde proceduredtijd waardoor de bedoelde woningen sneller zouden kunnen worden gerealiseerd;

gelet op artikelen 3.30 e.v. Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### b e s l u i t :

1. De gemeentelijke Coördinatieregeling als bedoeld in de artikelen 3.30 en verder van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor de voorbereiding en bekendmaking van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen die benodigd zijn voor het realiseren van woningbouw in de uitbreidingslocaties Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg, alsmede voor overige op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten.
2. Dit besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 november 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc